

空き家管理パックのご案内

この制度は、県下全域に広がるハトマークの会員店のネットワークを活用して、遠隔地にお住まいであったり、ご高齢のため十分な維持管理を行えない空き家所有者のみなさまになり代わり、当協会の協力会員店が現地を確認し、空き家所有者に対して写真付きの報告書を提出して現況をお伝えする制度です。

実際に、庭木・雑草等の除草作業、内部の軽清掃、除雪・屋根雪下ろし、また、作業に関わる見積書の提示などは、当協会よりご紹介させて頂く協力会員店との個別相談・依頼になります。

詳しくは、当協会HPをご覧頂くか、当協会までお問合せ下さい。



<メインメニュー>

No	種類	費用	契約形態	報告回数	対象項目
1	基本パック	10,800円(税込)/年	年契約	年6回	下表1~5
2	点検パック	2,700円(税込)/回	個別申込み	業務終了後1回	下表1~4

<オプション> ※ メインメニュー1、2に付加する形になります。

No	種類	費用	契約形態	報告回数	対象項目
3	安心パック	5,400円(税込)/回	個別申込み	業務終了後1回	下表6~7

<確認項目> ※ いずれも一般的に認識・把握できる範囲についての目視による確認となります。

No	確認項目	内容
1	建物の外観	雨樋が外れていないか、瓦がズレていないか、窓ガラスが割れていないかなどの異常確認を行います。(屋外設備等の状態確認含む。)
2	外部侵入の有無	無断駐車やごみの不法投棄の有無、動物が入り込んでいないかなどの異常確認を行います。
3	周辺環境の変動	建物や道路など大規模建設工事等による周辺環境の変化を確認します。
4	庭木・雑草の繁茂状況	雑草や庭木の繁茂状況、道路までせり出でていないかなどの確認を行います。(除草や剪定など作業を伴うものは含みません。)
5	非常時巡回	台風・地震・豪雨・大雪などの発生後、家屋及びその周辺に被害がないか巡回点検を行います。(ただし、災害規模が小規模であったと判断される場合、または、新聞・テレビ等で周辺の被害報告がない場合は、実施しません。)
6	建物の内観	雨漏り跡、壁や柱・サッシ等に傷や変形がないかなど、建物内部の状況について異常確認を行います。
7	通風・通気サービス	30分程度の換気を行います。

■免責事項

協力会員は、善良な管理者の注意をもって業務の遂行にあたるものとします。

また、空き家管理パックの業務にあたる協力会員に故意または過失がなく、依頼者が被った次の損害等については、その賠償責任を負わないものとします。

- (1) 盗難による被害や損害
- (2) 巡回時に生じた軽微な傷による損害
- (3) 火災・爆発等の事故の発生による損害
- (4) 天災地変等、不可抗力による損害
- (5) 建物設備の故障、突発事故による損害
- (6) 損害発生回避のために依頼者に対し、改善を求めたにもかかわらず改善されなかつた事由に起因する損害
- (7) 建物や土地及びそれに付随する施設等が第三者に与えた損害
- (8) その他、予見することができなかった事由及び会員の責に帰することができない事由による損害

公益社団法人石川県宅地建物取引業協会「石川県空き家総合相談窓口」
〒921-8047 石川県金沢市大豆田本町口46番地8 石川県不動産会館
TEL 076-291-2255 (相談専用フリーダイヤル) 0120-424-425 FAX 076-291-1118
URL:<http://www.takken-ishikawa.or.jp>
E-mail:webmaster@takken-ishikawa.or.jp



~ 「空き家」のことでお困りではありませんか? ~

石川県空き家総合相談窓口 ご案内

0120-424-425
(相談専用フリーダイヤル)

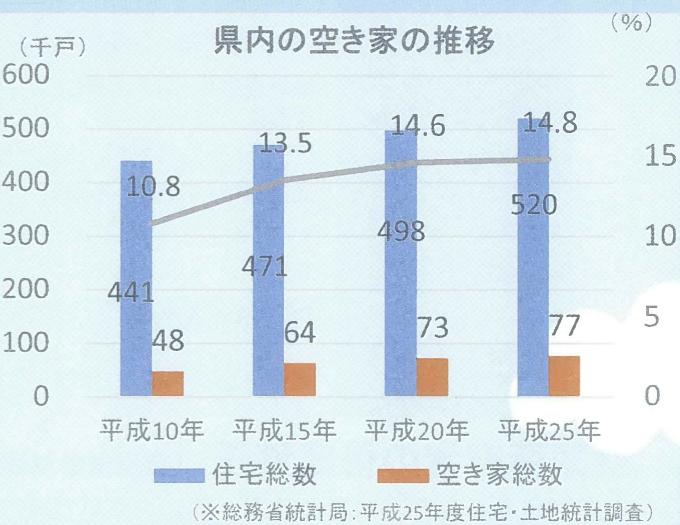
県内の空き家の状況

昨今、少子高齢化や人口・世帯数の減少など社会構造の変化により、「空き家」が増加していることが全国的に問題となっており、石川県も例外ではありません。

その背景として、相続で受け継いだご実家や遠隔地への転勤等により留守宅となってしまったご自宅など、さまざまな理由により、やむを得ず「空き家」となってしまい、個人ではなかなか維持管理が困難な状況にあることなどが挙げられます。

県内では、総務省統計局「平成25年度住宅・土地統計調査」によると、約52万戸の住宅総数に対し、空き家とされる住宅戸数が約7.7万戸あり、空き家率にすると14.8%と、北陸3県だけで見ても最も高い数値となっており、依然として増加の一途をたどっています。

空き家は、長期間放置することにより、その地域にさまざまな問題を発生させることから、空き家の適正な管理や利活用を推進することは、地域にとって大変重要な問題となります。



空き家を放置することによって起きるさまざまな問題

建物の老朽化



適切な維持管理が行われていないと建物は急速に老朽化し、屋根や外壁の脱落、建物の倒壊など周辺を行き来する地域住民に危険を及ぼすことがあります。

景観・衛生環境の悪化



雑草や立木が繁茂し、視界が遮られることから、落書きやごみの不法投棄、動物が住み着くことによる糞尿の問題など景観・衛生の両面で周辺環境が著しく悪化するおそれがあります。

防災上の不安



地震や台風だけでなく、昨今の豪雨災害、地域的には大雪や冬場特有の強風などへの備えが出来ず、瓦が飛散したり、建物が倒壊するおそれがあります。

防犯面での不安



不審者など不特定の者が侵入したり、放火の対象となって不審火が隣家へ類焼したり、地域の防犯性を著しく低下させるおそれがあります。

「空家対策特別措置法」ってナニ？

これまで各自治体は、条例をはじめ、建築基準法や消防法など他法令に基づき、個別に空き家所有者への助言など空き家対策に鋭意取り組んでいましたが、今般、国が空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家対策法」）」を平成27年5月26日に施行し、空き家の定義や行政の携わり方について明確な指針を示しました。

空家等（空家対策法第2条第1項）

おおむね1年以上、居住その他の使用実績（電気・ガス・水道等）がないもの。

- 建築物（空き住居だけでなく、空き店舗等も含む）及び附属する門、塀、看板等の工作物が対象。
- その建築物の敷地や立木竹その土地に定着するものも含む。

特定空家等（空家対策法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態のもの。

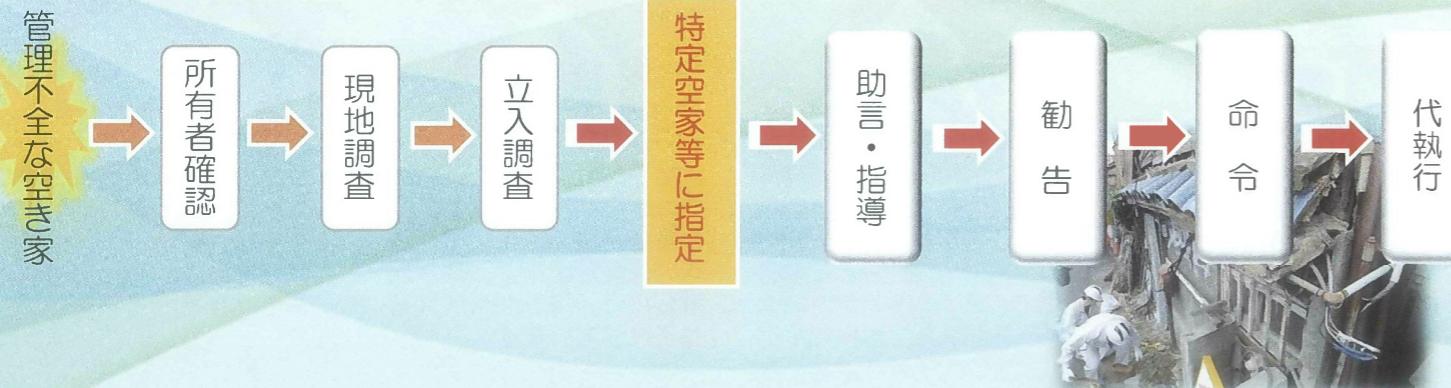
- そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態。
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態。
- 適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態。
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切なもの。

項目	状態の例
倒壊など 保安上危険となる おそれ	建築物の著しい傾斜 基礎の不同沈下、柱の傾斜 等
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷 基礎や土台の破損・変形・腐朽 屋根や外壁等の脱落、屋根葺き材の飛散 門扉の破損、看板・給湯設備の転倒 等
	擁壁の老朽化 表面への水のしみ出し、流出 等
衛生上 有害となるおそれ	建築物又は設備等の破損 吹付け石綿の飛散、暴露 浄化槽の破損による汚物や臭気の流出 等
	ごみ等の放置、不法投棄 臭気の発生、ねずみやハエ、蚊などの大量発生 等
景観を損なっている 状態	既存景観ルールとの著しい不適合 地域の景観計画や形態意匠制限に著しく適合していない状態 等
	周辺環境との著しい不調和 屋根・外壁等が汚物や落書きで傷んだり汚れたまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置 立木等が建築物の全面を覆うまで繁茂 等
周辺の生活環境の 保全のために放置 することが不適切	立木等 枝が道路にはみ出し、歩行者の通行を妨げている 等
	住みついた動物等 鳴き声、糞尿その他汚物の放置により、臭気や害虫が発生 等
	建築物等の不適切な管理 無施錠の門扉、割れた窓ガラスが放置され、不特定の者が容易に侵入できる状態 等

空家所有者の管理責任（空家対策法第3条）

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めなければならない。

特定空家等として指定を受けると、① 固定資産税等の住宅用地特例の解除（これまで1／6に軽減されていた税率が本則課税となる。）、② 所定の手続きを経て、なお改善しない場合、代執行により当該家屋を除却（除却に係る費用は所有者負担）されることになります。



石川県空き家総合相談窓口

石川県宅建協会では、石川県からの要請を受け、国土交通省の事業である「空き家管理等基盤強化推進事業」に参画し、行政や県内の専門有識者団体と連携し、「石川県空き家総合相談窓口」を開設しました。

この相談窓口は、空き家所有者やそのご親族、周辺地域にお住まいのみなさまから空き家に関する総合的なご相談をワンストップで受け付ける無料相談窓口となっており、個別具体的なご相談や専門家の派遣等をするご相談については、関係行政窓口及び連携する専門有識者団体の相談窓口へお取次ぎ致します。

まずは、お気軽にご相談下さい。

なお、相談から派生する実務を伴う個別のご依頼（利活用するにあたり、査定をお願いしたい、解体費用の見積書を提示してほしい、登記名義を変更してほしい、など）については、別途、通常費用が発生します。

受付時間 平日 午前9時～午後5時（土日祝及び当協会の休業日を除く）

電話番号 0120-424-425

（相談専用フリーダイヤル）

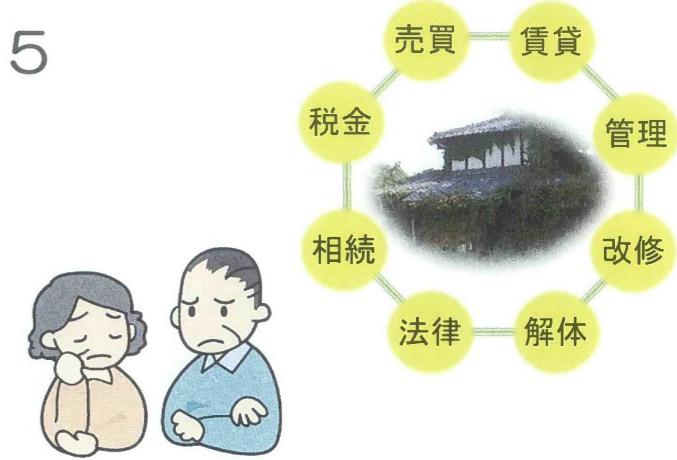
連携団体 石川県司法書士会

北陸税理士会

(一社)石川県建築士事務所協会

石川県構造物解体協会

各行政庁



＜相談事例＞

Q 空き家をどうするかは、所有者の自由ではないのですか？

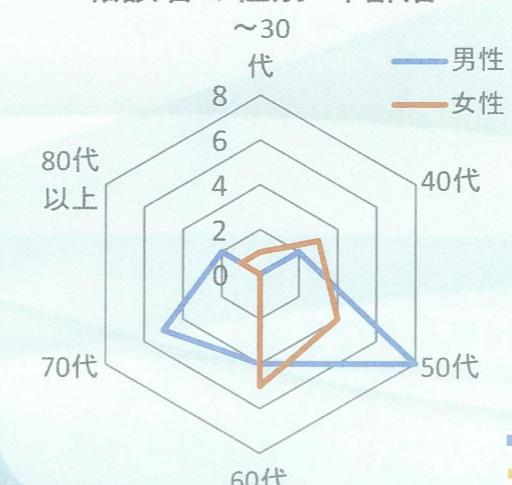
A 空き家所有者には、建物の管理責任があり、例えば、建物が倒壊したり、瓦が落下したりして通行人などに被害を及ぼした場合、損害賠償など管理責任を問われることがありますので、空き家対策法に規定された通り、空き家所有者は建物の適正な維持管理に努めなければなりません。

Q 親が亡くなり、相続で土地建物を引き継いだが、現在、仕事の都合で県外にいるため利活用する予定がない。遠方に住んでいるため十分な管理もできない。どうしたらよいか？

A その空き家がまだ利活用できる状態であれば、賃貸や売買に供することは可能だと思いますし、空き家は、利活用されることが一番大切です。ただ、空き家対策法により、長期間放置され、管理不全のため周辺に悪影響を及ぼす特定空家等とみなされた場合には、固定資産税等の軽減措置の解除や代執行による除却対象にもなりかねないので、地元の宅建業者に依頼するなどして、少なくとも適正に維持管理をすることが大切です。

＜相談傾向＞

相談者の性別・年齢層



空き家の築年数



相談内容の種別

